

# 臺北高等行政法院判決

110年度訴字第1051號

111年4月7日辯論終結

01  
02  
03  
04 原 告 葉花蓮  
05 被 告 新北市政府工務局  
06 代 表 人 詹榮鋒（局長）  
07 訴訟代理人 謝鈞繹  
08 謝宜珍

09 上列當事人間建築法事件，原告不服新北市政府中華民國110年7  
10 月30日新北府訴決字第1100654456號（案號：1103110398號）訴  
11 願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

## 12 主 文

- 13 一、原告之訴駁回。  
14 二、訴訟費用由原告負擔。

## 15 事實及理由

### 16 一、爭訟概要：

17 本件行政訴訟起因於原告於民國79年9月4日登記取得之門牌  
18 號碼新北市○○區○○街00號0樓建築物（下稱「系爭建  
19 物」），領有64使字第1070號使用執照（下稱「系爭使  
20 照」），為地上4層非供公眾使用之建物，原核准用途為住  
21 宅（H類2組）。被告前因民眾陳情，於107年2月6日派員至  
22 系爭建物查察，發現現場有擅自變動、增減室內分間牆達6  
23 間居間、6間浴室之情事，故以107年2月13日新北工使字第1  
24 070309642號函（下稱「通知陳述及停止施作函」），通知  
25 原告（正本受文者誤繕為葉蓮花）應立即停止施作並於107  
26 年3月15日前以書面陳述意見在案，惟原告未為陳述。之  
27 後，被告再因民眾陳情，於110年2月5日派員至系爭建物複  
28 查，對照系爭使照竣工圖，仍有變更室內分間牆，增加使用  
29 單位及浴廁，增加靜載重致影響建築物合法使用及其結構與  
30 設備安全的情形。被告認原告未善盡維護建築物合法使用與  
31 其構造及設備安全的義務，違反建築法第77條第1項規定，

01 故依同法第91條第1項第2款規定，以110年3月3日新北工使  
02 字第1100333482號函併附同文號行政處分書（下稱「原處  
03 分」），裁處原告罰鍰新臺幣（下同）6萬元，並限於110年  
04 6月5日前改善或補辦手續完竣。原告不服，提起訴願遭決定  
05 駁回，於是提起本件行政訴訟。

06 二、原告主張要旨及聲明：

07 （一）系爭建物之室內裝修變更分間牆等行為，是在原告79年9  
08 月4日取得其所有權以前所為，依96年2月26日前之建築相  
09 關法規，此等室內裝修行為並無須申請室內裝修審查許  
10 可，被告卻依系爭使照竣工圖的室內格局與110年所見室  
11 內格局不符，未有積極證據證明，就認系爭建物於96年2  
12 月26日之後，有增設廁所或浴室，抑或增設2間以上之居  
13 室，造成分間牆變更之室內裝修，未申請建築物室內裝修  
14 審查許可，致違反建築法第77條之2第1項第1款規定而予  
15 裁罰，有認定事實未依證據之違法。

16 （二）況且，建築法第77條之2第1項規定是行為責任，違反該條  
17 規定裁罰之對象為擅自從事室內隔間裝修變更的行為人。  
18 系爭建物室內裝修變更分間牆，是原告79年間取得系爭建  
19 物所有權之前就已存在，非原告所為，例如原告取得系爭  
20 建物時，系爭使照竣工圖內所示室內天井之設置，早已變  
21 動而不存在，同一排其他建築物室內也早都有變動天井設  
22 置之室內裝修情形，可見系爭建物室內裝修非原告所為，  
23 原告並無違反建築法第77條之2第1項第1款規定之情事，  
24 被告僅依系爭使照竣工圖與現狀室內狀態不同，即認定原  
25 告為擅自變更室內分間牆的行為人，而進行裁罰，並不  
26 合法。

27 （三）至於被告認系爭建物以磚牆變更室內分間牆，增加使用單  
28 位及浴廁，增加靜載重致影響建築物合法使用及其結構與  
29 設備安全等情，原告否認該等裝修之分間牆為磚牆結構，  
30 實際上並無被告所稱影響合法使用及其結構與設備安全之

01 情，被告也不得依違反建築法第77條第1項規定而予裁  
02 罰。

03 (四) 聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

04 三、被告答辯要旨及聲明：

05 (一) 依建築法第77條第1項規定，課予建築物所有權人、使用  
06 人維護建築物於合法使用狀態，以及構造與設備安全上的  
07 義務，此等義務未預設須以特定樣貌之行為履行，只要建  
08 築物出現不符法律所要求的狀態，出現法所欲排除的危險  
09 狀態，自構成義務的違反，非必須有導致違規狀態之行為  
10 存在。系爭建物經被告107年2月6日及110年2月5日勘查結  
11 果，現場與系爭使照原核准圖說不符，增設多個使用單  
12 元，造成室內分間牆變更，更動建築物原核准構造，並於  
13 天井增設樓地板作為1間閒置儲物使用，增加原樓板載  
14 重，造成系爭建物結構破壞，已與原核准狀態不相符，且  
15 依系爭建物現場勘查所見增加分間牆、使用單位、浴廁之  
16 情形，估算其靜載重，系爭建築物每平方公尺增加之載重  
17 為121.902公斤，已顯超出建築法規容許之載重，有危害  
18 結構安全之虞，現況已然不符合建築物合法使用之範疇，  
19 原告未善盡管理維護之責，已違反建築法第77條第1項規  
20 定，被告依法予以裁處，依法並無不合。

21 (二) 聲明：原告之訴駁回。

22 四、前提事實：

23 如爭訟概要欄所載之事實，有系爭使照（見本院卷第53  
24 頁）、107年2月6日會勘紀錄表及現場照片影本（見同卷第5  
25 5-58頁）、通知陳述及停止施作函（見同卷第59-61頁）、1  
26 10年2月5日勘查紀錄表及現場照片影本（見同卷第63-67  
27 頁）、原處分（見同卷第69-75頁）、訴願決定（見同卷第8  
28 1-87頁）等在卷可供查對屬實。

29 五、爭點：原告是否違反建築法第77條第1項規定而應受裁罰？

30 六、本院的判斷：

31 (一) 應適用的法令及法理的說明：

01 1. 為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生  
02 及增進市容觀瞻，特制定建築法。同法第77條第1項至第4  
03 項規定：「（第1項）建築物所有權人、使用人應維護建  
04 築物合法使用與其構造及設備安全。（第2項）直轄市、  
05 縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查  
06 其有關公共安全與公共衛生之與設備。（第3項）供公眾  
07 使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中  
08 央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查  
09 簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建  
10 築物，經內政部認有必要時亦同。（第4項）前項檢查簽  
11 證結果，主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關  
12 複查。」第91條第1項第2款規定：「有左列情形之一者，  
13 處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺  
14 幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，  
15 屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並  
16 限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其  
17 於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：……二、未依  
18 第77條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安  
19 全者。……」另參酌建築法第77條於84年8月2日修正公布  
20 增定上開第1項、第3項、第4項規定時之立法理由，稱：  
21 「為全面建立建築物使用檢查制度，使建築物使用行為主  
22 體與責任歸屬能具體明確，爰明定建築物之所有權人、使  
23 用人應負有維護建築物合法使用之責任，並應定期委請具  
24 檢查資格者檢查簽證，其結果應向當地建築機關申報。主  
25 管建築機關得視實際需要隨時派員或定期會同有關機關複  
26 查。」且觀建築法第77條第1項規定是課予建築物所有權  
27 人、使用人維護建築物於該條項所界定法定狀態（合法使  
28 用與其構造及設備安全）的抽象行政法上義務，並未預設  
29 須以特定樣貌之行為來履行，只要建築物存在不符該法定  
30 狀態，亦即出現現行建築法令所欲排除之危險狀態者，即  
31 已構成該義務之違反，故建築法第77條第1項當屬源自狀

01 態責任之行政法上義務（最高行政法院109年度判字第308  
02 號判決意旨同此見解）。又此義務履行與否，不在探究何  
03 人有何等導致此等違規狀態之特定行為存在，只要建築物  
04 出現不符現行建築法令所要求之法定狀態的危害，即使該  
05 狀態危害是出於其他人之行為所肇生，依建築法上開規  
06 定，建築物所有權人或使用人仍有維護建築物符合法定狀  
07 態的義務（關於此點，可參見蔡宗珍，「建築法上義務人  
08 之類型與具體義務人之判定：行政法上行為責任與狀態責  
09 任問題系絡的一個切面分析」一文，收於「臺灣法學論  
10 叢」，第40卷第3期，第944-945頁）。建築法第77條第1  
11 項所定之行政法上義務人因故意或過失而不履行其義務  
12 者，即違反建築法上開規定，依同法第91條第1項第2款規  
13 定，主管機關自得處建築物所有權人或使用人該條項款所  
14 定之罰鍰，並命限期改善或補辦手續。

- 15 2. 依建築法第77條之2第1項第1款前段規定，非供公眾使用  
16 建築物，經內政部認有必要時，其室內裝修應先經申請審  
17 查許可，方得為之；同條第4項並授權內政部訂定室內裝  
18 修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許  
19 可程序、業務範圍及責任等相關辦法。建築法第77條之2  
20 第1項第1款，關於室內裝修應先申請審查許可方得為之的  
21 規定，核其性質乃對建築實施行為的管制，固屬行為責任  
22 所課予之行政法上義務。因此，建築法第95條之1第1項規  
23 定，對於違反同法第77條之2第1項第1款規定者，雖應處  
24 建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者6萬元以上30  
25 萬元以下罰鍰，並應限期改善或補辦，逾期仍未改善或補  
26 辦者，還得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部  
27 分，但應當以違反建築法第77條之2第1項第1款規定，未  
28 事先申請室內裝修審查許可，就擅自從事室內裝修之行為  
29 的行為人，為處分之對象（最高行政法院109年度判字第3  
30 08號判決意旨參照）。然而，依建築法第77條之2第1項第  
31 1款前段規定，就建築物未經申請審查許可就擅自進行室

01 內裝修而使用者，該建築物即屬不合現行建築法令所法定  
02 之合法使用狀態，參照前述關於同法第77條第1項規範意  
03 旨之說明，建築物所有權人或使用人均負有維護該建築物  
04 應符合合法使用的狀態責任義務；若建築物所有權人或使  
05 用人因故意或過失，不排除建築物違法使用的危害狀態，  
06 因而不履行其維護建築物符合合法使用狀態之義務者，依  
07 同法第91條第1項第2款規定，主管機關自得處建築物所有  
08 權人或使用人該條項款所定之罰鍰，並命限期改善或補辦  
09 手續。

- 10 3. 另依內政部以96年2月26日臺內營字第0960800834號令，  
11 內政部已認定非供公眾使用建築物之集合住宅，除建築物  
12 之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，任一戶  
13 有增設廁所或浴室，或增設2間以上之居室造成分間牆之  
14 變更者，就應先申請室內裝修許可。換言之，依據前開說  
15 明，非供公眾使用建築物之集合住宅，且整棟建築物所有  
16 樓層非屬同一權利主體所有者，任一戶有增設廁所或浴  
17 室，或增設2間以上之居室造成分間牆變更的室內裝修情  
18 形，依建築法第77條之2第1項第1款前段規定，應先申請  
19 室內裝修審查許可，但未先申請室內裝修許可，就逕行室  
20 內裝修者，不論其未經許可擅自從事此等室內裝修的行  
21 為，是否另就其違法行為而依同法第95條之1第1項規定處  
22 以罰鍰或限期改善或補辦，甚或強制拆除其室內裝修違規  
23 部分，就該建築物未經室內裝修審查許可而為室內裝修後  
24 的非法使用，已屬不合建築法所法定之合法使用狀態，建  
25 築物所有權人或使用人依同法第77條第1項規定，負有保  
26 持該建築物符合合法使用狀態的義務，因故意或過失而不  
27 排除該非法使用狀態，因而不履行其維護建築物符合合法  
28 使用狀態之狀態責任義務者，主管機關仍得另依同法第91  
29 條第1項第2款規定，處建築物所有權人或使用人該條項款  
30 所定之罰鍰，並命限期改善或補辦手續。

01 4. 再者，內政部依建築法第77條之2第4項之授權，訂有建築  
02 物室內裝修管理辦法，該辦法第7條規定：「（第1項）審  
03 查機構執行室內裝修審核及查驗業務，應擬訂作業事項並  
04 載明工作內容、收費基準與應負之責任及義務，報請直轄  
05 市、縣（市）主管建築機關核備。（第2項）前項作業事  
06 項由直轄市、縣（市）主管建築機關訂定規範。」第22條  
07 第1項：「……經內政部認定之非供公眾使用建築物之室  
08 內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、  
09 縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合  
10 格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件  
11 後，始得施工。」系爭建物所在之新北市政府，更頒定有  
12 「新北市政府辦理建築物裝修為多間套房審查原則」（下  
13 稱「裝修套房審查原則」），作為審查該市住宅、集合住  
14 宅及其他類似使用行為之建築物辦理室內裝修、變更使用  
15 時，涉及裝修成多間套房，申請室內裝修審查許可之審核  
16 作業規範。依裝修套房審查原則第4點第3款規定：「前款  
17 檢附之結構載重報告書，涉及增加靜載重部分，應依建築  
18 技術規則建築構造編第25條規定檢討活載重折減率，檢討  
19 後增加之靜載重不得超過原設計活載重之百分之40（附件  
20 一）。」另上開規定附件1之載重計算檢討原則規定：  
21 「……（L）……為考量安全性，取其最嚴格計算方式，採  
22 變更後之活載重折減不得超過百分之60，即檢討增加之靜  
23 載重不得超過原設計活載重之百分之40。」依此可知，室  
24 內裝修涉及裝修成多間套房者，變更後檢討增加之靜載重  
25 超過原設計活載重之百分之40者，就已危及建築物的構造  
26 及設備安全，不論是否核屬建築法第77條之2第1項第1款  
27 所定應事先申請審查許可之建築物，應否事先申請審查許  
28 可，其室內裝修檢討增加的靜載重超過原設計活載重百分  
29 之40，既已不符合建築法令對建築物室內裝修後構造及設  
30 備安全狀態要求之規定，也屬同法第77條第1項規定應由  
31 建築物所有權人、使用人負維護其狀態責任的義務範圍，

01 建築物所有權人、使用人因故意或過失違反此等狀態之維  
02 護義務者，也應依同法第91條第1項第2款規定，處建築物  
03 所有權人或使用人該條項款所定之罰鍰，並命限期改善或  
04 補辦手續。

05 (二) 系爭建物涉及多間套房之室內裝修而未先申請審查許可有  
06 違法使用，且不符合建築法另要求之構造及設備安全狀  
07 態，原告因故意違背建築法第77條第1項所定義務，原處  
08 分並無違誤：

09 1. 本件系爭建物，參照卷附系爭使照內容以及檢附核准建築  
10 圖說（見本院卷第53、91頁），雖是地上4層非供公眾使  
11 用的集合住宅，但其室內空間本僅為1間浴廁、無居室隔  
12 間，內有天井，後側設有陽臺，而經被告於107年2月6日  
13 派員至現場查察結果，發現現場前經室內裝修，經增減室  
14 內分間牆結果，已達6間居室、6間浴室而有多間套房的情  
15 事，被告於110年2月5日再度派員至現場複查，系爭建物  
16 內仍隔有5間使用單位之套房的情事，此有卷存會勘紀錄  
17 表、勘查紀錄表、現場照片影本等可佐。簡言之，系爭建  
18 物有增設廁所、浴室，且增設2間以上之居室造成分間牆  
19 之變更。又原告僅為系爭建物之所有權人，該建物集合住  
20 宅之其他樓層，並非均為原告所有，參照前開說明，系爭  
21 建物乃內政部所認定室內裝修應先申請室內裝修審查許可  
22 之非供公眾使用建築物，依建築法第77條之2第1項第1款  
23 前段規定，系爭建物前經被告勘查發現之室內裝修情形，  
24 本應先申領室內裝修審查許可，方屬符合現行建築法規定  
25 之合法使用狀態，但該建物此等室內裝修情形之使用，並  
26 未申領室內裝修審查許可，不論此等室內裝修是否由原告  
27 所為，原告為系爭建物之所有權人，仍負有排除此等違法  
28 使用狀態，維護系爭建物符合合法使用狀態的狀態責任義  
29 務。

30 2. 再者，系爭建物依系爭使照檢附建築圖顯示，原許可之活  
31 載重為每平方公尺200公斤，參照前開說明，依裝修套房

01 審查原則第4點第3款規定，系爭建物裝修為多間套房所容  
02 許變更後檢討增加的靜載重，應不得超過原設計活載重百  
03 分之40，經換算即不得超過每平方公尺80公斤，才符合建  
04 築法令對其構造及其設備上的安全要求。然查，系爭建物  
05 經被告二度現場勘查結果，是以1/2B磚牆隔間，此參卷附  
06 現場照片也得佐證，經被告依現場勘查所見分間牆之材  
07 質、尺寸重量，以及所設廁所以最小1坪，每間二面牆，  
08 如附表所示推估結果，系爭建物室內裝修變更分間牆並增  
09 設浴廁之結果，變更後檢討增加的靜載重已達每平方公尺  
10 增加121.9公斤，顯然超過建築法令在審查室內裝修審查  
11 許可時，所容許的結構及設備安全標準，系爭建物不符合  
12 法定之結構及設備安全狀態，至為明確。審諸前述說明，  
13 原告為系爭建物之所有權人，對系爭建物不符結構及設備  
14 安全狀態之危害，也負有排除以維護系爭建物結構及設備  
15 安全的狀態責任義務。

- 16 3. 本件被告於107年2月6日派員至現場查察，依當次會勘紀  
17 錄表顯示，原告在其上簽名，已知悉系爭建物不合法定  
18 狀態之違法使用情事，被告並另以通知陳述及停止施作函  
19 通知原告，應立即停止施作，顯然原告對其所負建築法第  
20 77條第1項之狀態責任義務知悉甚明，但原告卻遲未改  
21 善，排除系爭建物前述之違法使用、不符結構及設備安全  
22 之違法狀態，直至被告110年2月5日再次勘查，其義務仍  
23 未不履行，當有明知之故意。原告既然因故意而違反建築  
24 法第77條第1項所定之行政法上義務，被告依同法第91條  
25 第1項第2款規定，於110年3月3日以原處分裁處法定罰鍰  
26 最低額度之罰鍰6萬元，並命3個月以上之合理期間限於11  
27 0年6月5日前改善或補辦手續完竣，經核於法並無違誤。  
28 原告主張系爭建物之違法裝修並非其所為，且裝修當時法  
29 令未要求應先申請審查許可，目前使用並未妨礙結構及設  
30 備安全等語，經核或屬對建築法第77條第1項規範意旨之  
31 誤解，或與事實不符，並不可採。

01 七、綜上所述，原處分經核於法並無違誤，訴願決定予以維持，  
02 也屬合法。原告訴請撤銷訴願決定與原處分，為無理由，應  
03 予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及聲  
04 明陳述，與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

05 八、結論，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 4 月 21 日

07 臺北高等行政法院第七庭

08 審判長法 官 許麗華

09 法 官 郭淑珍

10 法 官 梁哲瑋

11 一、上為正本係照原本作成。

12 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
13 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判  
14 決送達後20日內補提上訴理由書。（須按他造人數附繕本）

15 三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴  
16 訟法第241條之1第1項前段）

17 四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同  
18 條第1項但書、第2項）

19

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所 需 要 件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最	1. 上訴人之配偶、四親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。

高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

02 中 華 民 國 111 年 4 月 26 日  
 03 書記官 朱倩儀

04 附表

05 系爭建築物最大容許增加之靜載重= $200\text{kgf}/\text{m}^2 \times 0.4 = 80\text{kgf}/\text{m}^2$

06 採用1/2B磚牆隔間，磚牆單位重= $1900\text{kgf}/\text{m}^3$ ，依據CNS標準紅  
 07 磚規格為： $6 \times 11 \times 23$

08 ◆增設1/2B磚踏(連接地板)，長度為： $21.06\text{m}$ ，高度約為 $2.65$   
 09  $\text{m}$ ，則增設1/2B磚牆(連接地板)

10 重量為： $21.06 \times 2.65 \times 0.06 \times 1900\text{kgf}/\text{m}^3 = 6362.226\text{kgf}$

11 ◆增設1/2B磚牆(門框上緣)，長度為 $5.4\text{m}$ ，高度為 $0.75\text{m}$ ，則增  
 12 設1/2B磚牆(門框上緣)

13 重量為： $5.4 \times 0.75 \times 0.06 \times 1900\text{kgf}/\text{m}^3 = 461.7\text{kgf}$

14 ◆廁所設最小坪數為1坪，以每間為二面牆計算，長度為 $3.54\text{m}$ ，  
 15 4間共長 $14.16\text{m}$ ，高度為 $2.65\text{m}$ ，

16 則增設廁所重量為： $14.16 \times 2.65 \times 0.06 \times 1900\text{kgf}/\text{m}^3 = 4277.736\text{kgf}$

17 ◆變更後增加之載重為： $6362.226 + 461.7 + 4277.736 = 11101.662\text{kg}$   
 18  $\text{f}$

19 總樓板面積為(不扣除樓梯區域)： $16.71 \times 5.45 = 91.070\text{m}^2$

20 每平方公尺總增加載重為： $11101.662\text{kgf}/91.070\text{m}^2 = 121.903\text{ kg}$   
 21  $\text{f}/\text{m}^2 > 80\text{kgf}/\text{m}^2$